(114)

कार्यालय भूमि अवाप्ति अधिकारी, नगर विकास परियोजनाएँ, जयपुर।
(जयपुर विकास प्राधिकरण भवन)

क्रमांक:भू.अ./नवि/91/ दिनांक:..11/6/91

मुकदमा नम्बर-

2

1. 283/88

विषय:- जयपुर विकास प्राधिकरण को अपने कृत्यों के निर्वहन व विकास कार्यक्रम के निर्वहन क्रियान्वयन हेतु ग्राम चकगणपतपुरा नं.2 की भूमि अवाप्ति बाबत (पृथ्वीराज नगर योजना)

-: अ वा र्ड :-

उपरोक्त विषयान्तर्गत भूमि की अवाप्ति हेतु राज्य सरकार के नगरीय विकास एवं आवासन विभाग द्वारा केन्द्रीय भूमि अवाप्ति अधिनियम, 1894 (1984 का केन्द्रीय अधिनियम संख्या 1) की धारा 4(1) के तहत क्रमांक प6(15)नविआ/II/87 दिनांक 6.1.1988 तथा गजट प्रकाशन राजस्थान राजपत्र में 7 जुलाई, 1988 को कराया गया।

भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा 5-ए की रिपोर्ट राज्य सरकार को भेजने के उपरान्त राज्य सरकार के नगरीय विकास एवं आवासन विभाग द्वारा भूमि अवाप्ति अधिनियम की धारा 6 के प्रावधानों के अन्तर्गत धारा-6 का गजट प्रकाशन क्रमांक प(15)नविआ/3/87 दिनांक 28.7.89 का प्रकाशन राजस्थान राजपत्र में 31 जुलाई, 1989 को हुआ।

राज्य सरकार के नगरीय विकास एवं आवासन विभाग द्वारा जो धारा 6 का गजट प्रकाशन कराया गया उसमें ग्राम चकगणपतपुरा नं.2 तहसील सांगानेर में अवाप्ताधीन भूमि की स्थिति इस प्रकार बताई गई है:-

क्र.सं. 1.	मुकदमा नं. 2.	खसरा नम्बर 3.	रकबा बी. वि. 4.	नाम खातेदार 5.
1.	283/88	1	04-10	भूरा पुत्र लादू जाति
		2	04-07	जाट सा. देह
		3.	-01	

.....2..

(45)

1.	2.	3.	4.	5.
		4	- - 03	भूरा पुत्र लादू जाति जाट सा.देह
		5	- - 13	
		6	02 -12	
		7	05 -15	
		8	- -03	
		9	09 -15	
		10	11 -13	
		11	08 -01	
		12	10 -06	
		13	08 -11	
		14	02 - -	
		15	02 -03	
		16	02 -06	
		17	05 -06	
		18	10 -16	

मुकदमा नम्बर-283/88- खसरा नम्बर-1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,
14,15,16,17, एवं 18

भूमि अवाप्ति अधिकारी
नगर विकास योजनायें
जयपुर

धारा 6 के गजट नोटिफिकेशन में खसरा नम्बर 1 रकबा 04बीघा 10विस्वा, 2 रकबा 04बीघा 07विस्वा; 3 रकबा 01विस्वा, 4, रकबा 03विस्वा, 5 रकबा 13विस्वा, 6 रकबा 02बीघा 12विस्वा, 7 रकबा 05बीघा 15विस्वा, 8 रकबा 03विस्वा, 9, रकबा 09बीघा 15विस्वा 10 रकबा 11बीघा 13विस्वा, 11 रकबा 08बीघा 01विस्वा, 12 रकबा 10बीघा 06विस्वा, 13 08बीघा 11 विस्वा, 14 रकबा 02बीघा, 15 रकबा 02बीघा 03विस्वा, 16 रकबा 02बीघा 06विस्वा, 17 रकबा 05बीघा 06विस्वा, 18 रकबा 10बीघा 16विस्वा को भूमि श्री भूरा पुत्र लादू जाति जाट सा.देह के नाम खातेदारी में दर्ज हैं।

केन्द्रीय भूमि अवाप्ति अधिनियम की धारा 9 एवं 10 के नोटिस खातेदारान/हितधारान को दिनांक 8.8.90 को जारी किये गये। तामील कुनिन्दा की हल्फिया रिपोर्ट के अनुसार मौके पर खातेदार के नहीं मिलने पर व उनके परिवार वालों ने नोटिस लेने से मना करने पर नोटिस मौके पर चस्पा किये गये। लेकिन खातेदार उपस्थित नहीं हुआ। खातेदारान/हितधारान को पुनः धारा 9 एवं 10 के नोटिस रजिस्टर्ड ए.डी. द्वारा 15.2.91 को

....3,

(116)

जारी किये गये । दिनांक 9.4.91, 22.4.91, 8.5.91, 31.5.91, को श्री खातेदार को श्री सत्य देव शर्मा अभिभाषक खातेदारान की तरफ से उपस्थित होते रहे लेकिन क्लेम पेश नहीं किया । दिनांक 11.6.91 को श्री सत्य देव शर्मा अभिभाषक ने भूरा पुत्र लादू व कजा पुत्र भूरा की तरफ से क्लेम पेश किया ।

श्री सत्य देव शर्मा ने जो क्लेम पेश किया उसमें अवाप्ताधीन भूमि का मूल्य 4,50,000/- प्रति बीघा की दर से मांग की हैं। इसी प्रकार मकानों की क्षतिपूर्ति राशि 12,00000/- रु० की मांग की हैं । कुऐ, उनमें बने बोरिंग, बिजली के पम्प, स्थायी रूप से लगी पाईप लाईनें आदि की क्षतिपूर्ति राशि 1,39,600/-रु की मांग की हैं । इसी प्रकार सीमेंन्ट पाईप लाईन, पक्की नालियां, कच्चे धोरे होजियां आदि की क्षतिपूर्ति राशि 2,33,000/- रु० की मांग की हैं । इसके अतिरिक्त मकान के लिए 500 वर्ग गज के 2 प्लाट तथा डेयरी हेतु 1500/- वर्ग गज भूमि की मांग की हैं ।

उक्त मामले में खातेदारान् द्वारा जो क्लेम की राशि की मांग की हैं उसके लिए ना तो कोई दस्तावेजात पेश किये है और ना ही कोई रजिस्टर्ड वेल्युवर से प्रमाणित तकनिकी तकमीने पेश किये हैं । जयपुर विकास प्राधिकरण के अभिभाषक श्री के.पी.मिश्रा ने प्रस्तुत क्लेम का विरोध करते हुऐ दलील दी है कि बिना किसी दस्तावेजी साक्ष्य के इस प्रकार का क्लेम में मांगी गई राशि का कोई औचित्य नहीं बनता है । हम जयपुर विकास प्राधिकरण के अभिभाषक के कथन से सहमत है । इन्होंने क्लेम में जो अधिक राशि की मांग की है वह अस्वीकार हैं ।

धारा 6 के गजट नोटिफिकेशन में खसरा नम्बर 9 में कुल भूमि का रकबा 9बीघा 14बिस्वा प्रकाशित है जबकि अवाप्ताधीन भूमि का रकबा 9बीघा 15बिस्वा प्रकाशित हुआ है । प्राधिकरण के अभिभाषक श्री के.पी.मिश्रा का कथन है कि कुल भूमि 9बीघा 14बिस्वा है अतः अवाप्ताधीन भूमि कुल भूमि से अधिक नही हो सकती अतः अवार्ड 9बीघा 14बिस्वा का ही जारी किया जाना उचित होगा । धारा 6 के गजट नोटिफिकेशन में खसरा नम्बर 11 का कुल रकबा 01बिस्वा प्रकाशित हुआ है लेकिन अवाप्ताधीन रकबा 8बीघा 01बिस्वा प्रकाशित हुआ है । प्राधिकरण से प्राप्त लिस्ट में कुल भूमि 08बीघा 01बिस्वा अंकित है। प्राधिकरण अभिभाषक श्री के.पी.मिश्रा का कथन है कि अवाप्ताधीन भूमि का रकबा गलत प्रकाशित हुआ है । प्राधिकरण को अपनी योजना हेतु 08बीघा 01बिस्वा सम्पूर्ण भूमि की आवश्यकता है। हम उक्त दोनो कथनों से सहमत हैं ।

उक्त प्रकरणों में केन्द्रीय भूमि अवाप्ति अधिनियम की

.....4,

धारा 9(1) के अन्तर्गत सार्वजनिक नोटिस दिनांक 27.4.91 को जारी किये गये जो तामिल कुनिन्दा द्वारा संबंधित तहसील, पंचायत समिति नोटिस बोर्ड, ग्राम पंचायत एवं सरपंच को दिये गये व चस्पा कराये गये ।

मुआवजा निर्धारण:-

जहां तक पृथ्वी राज नगर योजना में मुआवजा निर्धारण का प्रश्न है नगरीय विकास एवं आवासन विभाग के आदेश क्रमांक प-6(15)नविआ/87 दिनांक 1.1.89 द्वारा मुआवजे की राशि निर्धारण करने के लिए राज्य सरकार द्वारा एक कमेटी का गठन ~~कि~~ शासन सचिव, राजस्वविभाग की अध्यक्षता में किया गया था लेकिन कमेटी द्वारा पृथ्वीराज नगर योजना के 22 ग्रामों में से किसी भी ग्राम के मुआवजे की राशि का निर्धारण नहीं किया। इस संबंध में इस कार्यालय के पत्र क्रमांक 353-355 दिनांक 11.2.91 द्वारा शासन सचिव, नगरीयविकास एवं आवासन विभाग तथा जयपुर विकास ~~प्राधिकरण~~ आयुक्त, जविप्रा, सचिव, जयपुर विकास प्राधिकरण, को निवेदन भी किया गया था कि राज्य सरकार द्वारा गठित कमेटी से मुआवजे निर्धारण की प्रक्रिया शीघ्र पूर्ण कराली जावे । इसके उपरान्त समय-समय पर आयोजित मिटिंग्स में भी मुआवजा निर्धारण के लिए निवेदन किया गया लेकिन कमेटी द्वारा कोई मुआवजा निर्धारण अभी तक नहीं किया गया है" ।

इसी प्रकार जयपुर विकास प्राधिकरण द्वारा पृथ्वी राज नगर योजना के 22 ग्रामों में स्थित भूमि के किसी भी खातेदार/हितधार को बुलाकर नेगोशियसन नहीं किया गया ।

aeq
अर्जाप्ति अधिकारी
नगर विकास योजनाएँ
जयपुर

विभिन्न राज्यों के माननीय उच्च न्यायालयों द्वारा समय-समय पर जो निर्णय कृषि भूमि के मुआवजे के बारे में प्रतिपादित किये है उनमें कृषि भूमि के मुआवजे के निर्धारण का तरीका धारा 4 के गजट नोटिफिकेशन के समय रजिस्ट्रीयों द्वारा उस क्षेत्र में पंजीयन दर के अनुसार निर्धारण माना गया है । पृथ्वीराज नगर योजना में धारा 4 का गजट नोटिफिकेशन दिनांक 7.7.88 को हुआ था इसलिऐ विभिन्न राज्यों के माननीय उच्च न्यायालयों के निर्णय के परिपेक्ष में 7 जुलाई, 1988 को विभिन्न उपपंजीयकों के यहां पृथ्वी राज नगर योजना के क्षेत्र में भूमियों की रजिस्ट्रेशन की क्या दर थी उस पर विचार करने के अतिरिक्त और कोई विकल्प नहीं रहता है ।

उपरोक्त मामले में खातेदारान द्वारा जो मुआवजे की राशि की मांग की है के संबंध में जयपुर विकास प्राधिकरण के अभिभाषक श्री के.पी. मिश्रा का कथन है कि क्लेम में जो मुआवजे की मांग की है वह बहुत अधिक है एवं जो भूमि की दर बताई गई है वह भी बहुत अधिक बताई है । इस भूमि

...5.

के आस-पास की भूमियों का मुआवजा 24,000/- रु० प्रति बीघा के हिसाब से पूर्व में इस न्यायालय द्वारा दिये जाने हेतु अवार्ड जारी किया गया है । अत: इस मामले में भी 24,000/- रु० प्रति बीघा की दर से मुआवजा निर्धारण किया जाना उचित होगा। हम इस कथन से सहमत हैं ।

लेकिन नेचुरल जस्टिस के सिद्धान्त के अनुसार इस संबंध में जयपुर विकास प्राधिकरण जिसके लिए भूमि अवाप्ति की जा रही है का भी पक्ष ज्ञात किया गया जयपुर विकास प्राधिकरण के सचिव ने पत्र क्रमांक टी·डी·आर/91/336 दिनांक 5·6·91 द्वारा इस संबंध में सूचित किया है कि धारा 4 के गजट नोटिफिकेशन के समय ग्राम [illegible] में 10,200/- रु प्रति बीघा के अनुसार भूमियों का पंजीयन हुआ था इसलिए जहां तक इनके पक्ष का संबंध है यह दर उचित हैं ।

हमने इस संबंध में उप पंजियक एवं तहसीलदार सांगानेर के यहां से अपने स्तर पर भी जानकारी प्राप्त की तो यह ज्ञात हुआ कि धारा 4 के नोटिफिकेशन के समय भूमि की दर इससे अधिक नहीं थी । तहसीलदार जयपुर विकास प्राधिकरण (प्रथम) ने भी अपने यू·ओ· नोट दिनांक 8·5·91 द्वारा सन् 1987 की दर 6000/- प्रति बीघा दर्शायी है लेकिन सन् 1988-89 की दर से सूचित ~~किया गया~~ नहीं किया गया ।

भूमि अवाप्ति अधिकारी
नगर विकास योजनाएं
जयपुर

लेकिन इस न्यायालय द्वारा पूर्व में भी इस क्षेत्र के आसपास की भूमि का मुआवजा राशि 24,000/- प्रति बीघा की दर से अवार्ड जारी किये गये जिनका अनुमोदन राज्य सरकार से भी प्राप्त हो चुका हैं । जयपुर विकास प्राधिकरण के अभिभाषक श्री के·पी· मिश्रा ने कोई लिखित में उत्तर नहीं देकर मौखिक रूप से यह निवेदन किया है कि यदि मुआवजा राशि 24,000/- रु० प्रति बीघा की दर से तय किया जाता है तो जयपुर विकास प्राधिकरण को कोई आपत्ति नहीं है । क्योंकि कुछ समय पूर्व भी इसी न्यायालय द्वारा इस भूमि के आसपास के क्षेत्र में 24,000/- प्रति बीघा की दर से अवार्ड पारित किये गये हैं ।

अत: इस मामले में भी इस भूमि का मुआवजा राशि 24,000/- प्रति बीघा की दर से दिया जाना उचित मानते है एवं हम यह भी मानते है कि धारा 4 के गजट नोटिफिकेशन के समय भूमि की कीमत यही थी ।

जहां तक पेड़-पौधों एवं अन्य स्ट्रक्चर्स का प्रश्न है जयपुर विकास प्राधिकरण द्वारा तकनीकी रूप से अनुमोदित तखमीना अभी तक पेश नहीं किया गया है। ऐसी स्थिति में पेड़-पौधों एवं अन्य स्ट्रक्चर्स के मुआवजे का निर्धारण नहीं किया जा रहा है । जयपुर विकास प्राधिकरण से तकनिकी एवं

(49)

अनुमोदित तकमीना प्राप्त होने पर उस पर विचार कर नियमानुसार मुआवजे का निर्धारण किया जावेगा ।

इस वक्त मामले में भूमि के मुआवजे का निर्धारण तो 24,000/- रु० प्रति बीघा के हिसाब से दर से करते है लेकिन मुआवजा का भुगतान विधिक रूप से तादिनांक मालिकाना हक संबंधी दस्तावेजात पेश करने पर ही किया जावेगा। मुआवजे का निर्धारण परिशिष्ट "ए" के अनुसार जो अवार्ड का भाग है निर्धारित किया जा रहा हैं ।

केन्द्रीय भूमि अवाप्ति अधिनियम की धारा 23(1-ए) एवं 23(2) के अन्तर्गत मुआवजे की उपरोक्त राशि पर नियमानुसार 30% सोलेशियम एवं 12% अतिरिक्त राशि भी देय होगी जिसका निर्धारण परिशिष्ट "ए" में मुआवजे की राशि के साथ दर्शाया गया हैं ।

अतिरिक्त निदेशक (प्रथम) एवं सक्षम अधिकारी, नगर भूमि एवं भवन कर विभाग ने अपने पत्र क्रमांक 918 दिनांक 31.5.91 द्वारा इस कार्यालय को सूचित किया है कि पृथ्वीराज नगर योजना के समस्त 22 ग्राम जयपुर नगर संकुलन सीमा में सम्मिलित है एवं अरबन अधिनियम 1976 से प्रभावित है। लेकिन उन्होंने यह सूचना नहीं दी है कि अरबन अधिनियम की धारा 10(3) की अधिसूचना प्रकाशित करवा दी है अथवा नहीं ऐसी स्थिति में अवार्ड केन्द्रीय भूमि अवाप्ति अधिनियम के अन्तर्गत पारित किये जा रहे हैं ।

यह अवार्ड आज दिनांक 11.6.91 को पारित कर राज्य सरकार को अनुमोदनार्थ प्रेषित किये जा रहे हैं ।

संलग्न-परिशिष्ट-

भूमि अवाप्ति अधिकारी

भूमि अवाप्ति अधिकारी
नगर विकास योजनायें
जयपुर

31-7-91

राज्य सरकार के पत्र क्रमांक F6(15)नावि/87 दिनांक 31/7/91 द्वारा अवार्ड अनुमोदित होकर प्राप्त हुआ। अवार्ड आज दिनांक 31/7/91 को सदेशात्मक घोषित किया गया व फाईल किया गया।

31/7/91

भूमि अवाप्ति अधिकारी
नगर विकास योजनायें
जयपुर

ग्राम- लकाणपतपुरा नं. 2 परिशिष्ट "ए"

क्र.सं.	मुकदमा नं.	नाम खातेदार	खसरा नं.	रकबा बी. वि.	भूमि के मुआवजे की दर	भूमि का मुआवजा	सोलेशियम 30%	अतिरिक्त 12%	कुल मुआवजा
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.
1.	283/88	भूरा पुत्र लादू जाति जाट	1	04 -10					
			2	04-0 07					
			3	00 -01					
			4	00 -03					
			5	00 -03					
			6	02 -12					
			7	05 -15					
			8	00 -03					
			9	09 -14					
			10	11- 13					
			11	08 -01					
			12	10 -06					
			13	08 -01					
			14	02 -00					
			15	02 -03					
			16	02 -06					
			17	05 -06					
			18	10 -16					
				88 -00	24,000/-	21,12,000/-	6,33,600/-	7,42,579/-	34,88,179/-

नोट- 1. सोलेशियम की 30% राशि कोलम नं. 8 पर अंकित की गई है ।

2. अतिरिक्त राशि 12% की गणना कोलम नम्बर 9 पर दिनांक 7.7.88 से 1[illegible].6.98 तक की गई है ।

भूमि अवाप्ति अधिकारी

भूमि अवाप्ति अधिकारी
नगर विकास योजनाएं
जयपुर